

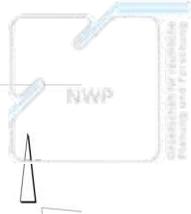


Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 79 E

„Südlich des Schlossparks“

Rahmenplan, Stand: 25.08.2009

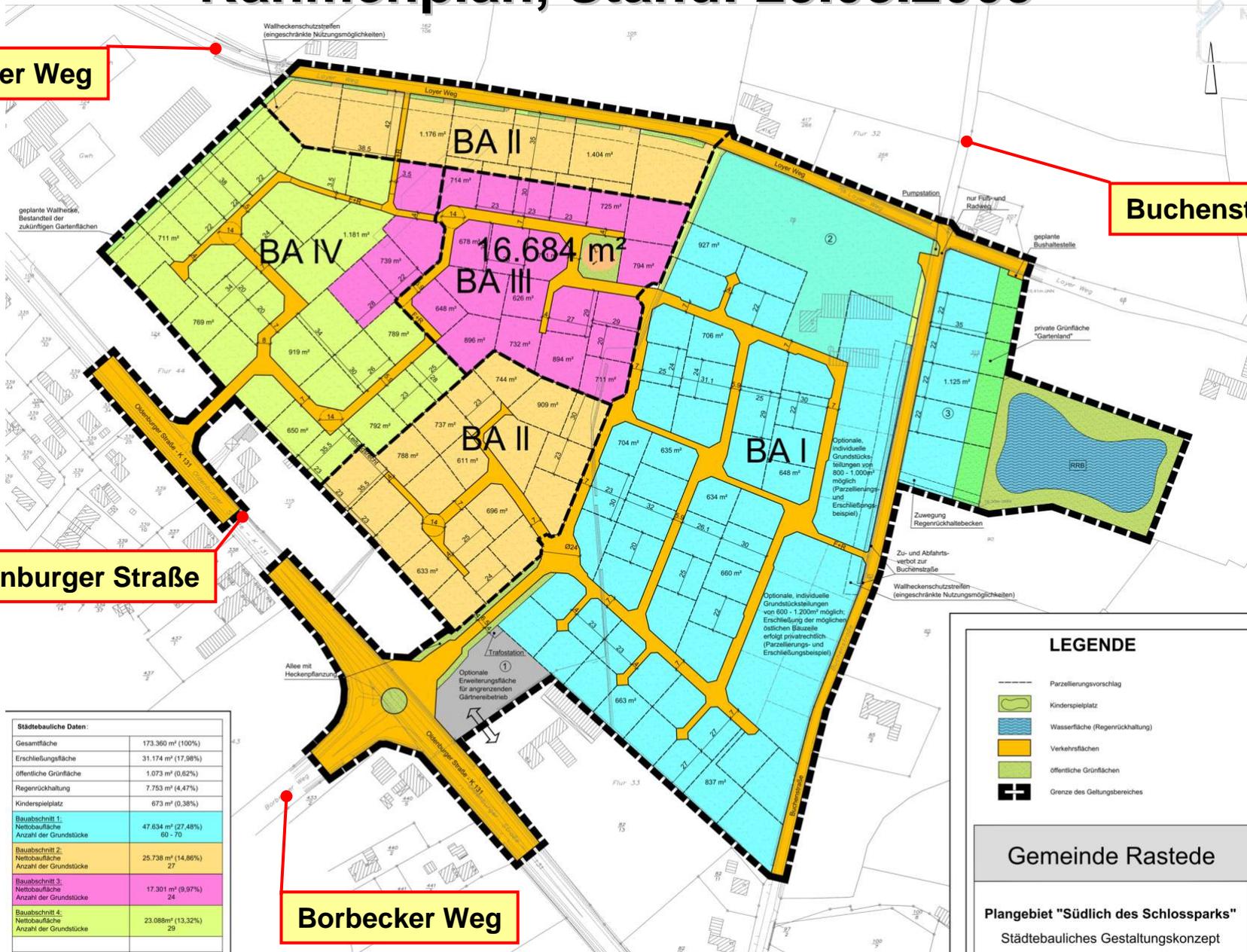


Loyer Weg

Buchenstraße

Oldenburger Straße

Borbecker Weg



Städtebauliche Daten:

Gesamtfläche	173.360 m ² (100%)
Erschließungsfläche	31.174 m ² (17,98%)
öffentliche Grünfläche	1.073 m ² (0,62%)
Regenrückhaltung	7.753 m ² (4,47%)
Kinderspielfeld	673 m ² (0,38%)
Baubeschnitt 1: Nettobaufläche Anzahl der Grundstücke	47.634 m ² (27,48%) 60 - 70
Baubeschnitt 2: Nettobaufläche Anzahl der Grundstücke	25.738 m ² (14,86%) 27
Baubeschnitt 3: Nettobaufläche Anzahl der Grundstücke	17.301 m ² (9,97%) 24
Baubeschnitt 4: Nettobaufläche Anzahl der Grundstücke	23.088 m ² (13,32%) 29
Sonstige Grundstücke:	
Fläche 1:	2.520 m ² (1,45%)
Fläche 2:	8.921 m ² (5,15%)
Fläche 3 inklusive Gartenland:	7.485 m ² (4,32%)

LEGENDE

- Parzellierungsvorschlag
- Kinderspielfeld
- Wasserfläche (Regenrückhaltung)
- Verkehrsflächen
- öffentliche Grünflächen
- Grenze des Geltungsbereiches

Gemeinde Rastede

Plangebiet "Südlich des Schlossparks"
Städtebauliches Gestaltungskonzept

Maßstab 1 : 1.000 Stand: 25. August 2008

NWP	Planungsgesellschaft mbH Eschweg 18 Postfach 3867 Telefon 0441 / 97174-0	Gesellschaft für räumliche Planung und Forming • 28121 Osterburg • 36028 Osterburg • Telefax 0441 / 97174-73
-----	-----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Änderungen



- Verlegung der Erschließungsstraße zur Oldenburger Straße (Erhalt der Bäume)
- Reduzierung der Grundstücksgröße in Teilbereichen
→ Anpassung der Erschließung

Aktualisierter Rahmenplan vom 22.10.2010

NWP

Landschaftsplan für das Plangebiet
 Rasteder Weg 7, Rastede

Loyer Weg

Buchenstraße

Oldenburger Straße

Borbecker Weg

Städtebauliche Daten	
Gesamtfläche	170.128 m ² (100%)
Grundstückfläche	31.320 m ² (18,39%)
Offener Grünfläche	1.070 m ² (0,62%)
Regenrückhaltung	7.792 m ² (4,58%)
Wasserfläche	675 m ² (0,39%)
Blockstr. 1, Restnutzung	47.858 m ² (28,13%)
Anzahl der Grundstücke	68 - 70
Blockstr. 2, Restnutzung	25.778 m ² (15,15%)
Anzahl der Grundstücke	27
Blockstr. 3, Restnutzung	19.926 m ² (11,69%)
Anzahl der Grundstücke	24
Blockstr. 4, Restnutzung	26.866 m ² (15,79%)
Anzahl der Grundstücke	32
Bereinigter Grundstücken:	
Fläche 1	3.530 m ² (2,07%)
Fläche 2	8.421 m ² (4,95%)
Fläche 3 inklusive Borbecker	7.405 m ² (4,35%)

LEGENDE

- Flächennutzungsplanung
- Katernpark
- Wasserfläche (Regenrückhaltung)
- Verkehrsflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Grenze des Geltungsbereiches

Gemeinde Rastede

Plangebiet "Südlich des Schlossparks"

Städtebauliches Gestaltungskonzept

Maßstab 1 : 1.000 Stand: 22. Oktober 2010

• Planungsgrenze (mit)

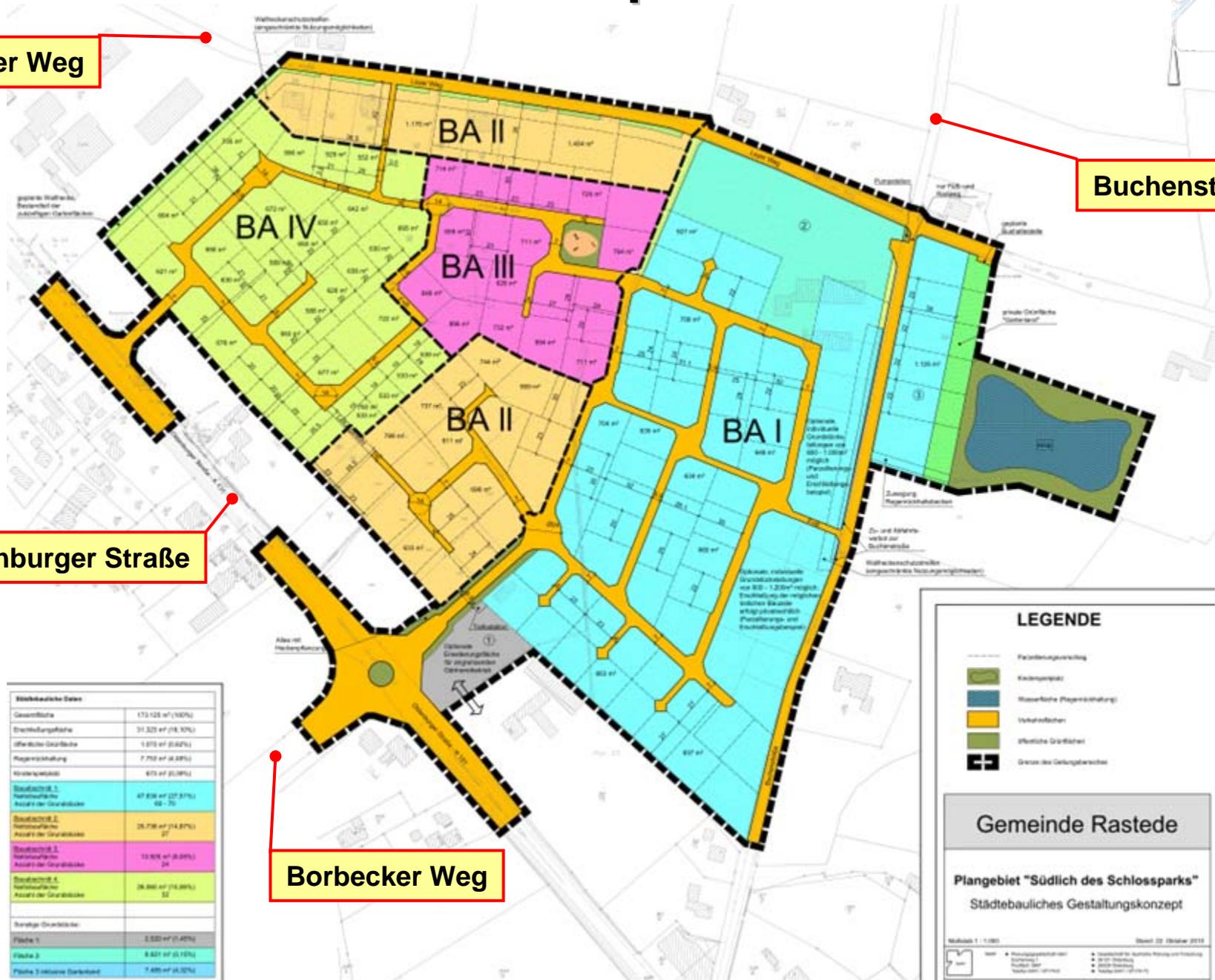
 • Umwandlung für spätere Planung und Freizeitanlage

• Buchenstraße

 • Katernpark

• Flächennutzungsplanung

 • Geltungsbereich



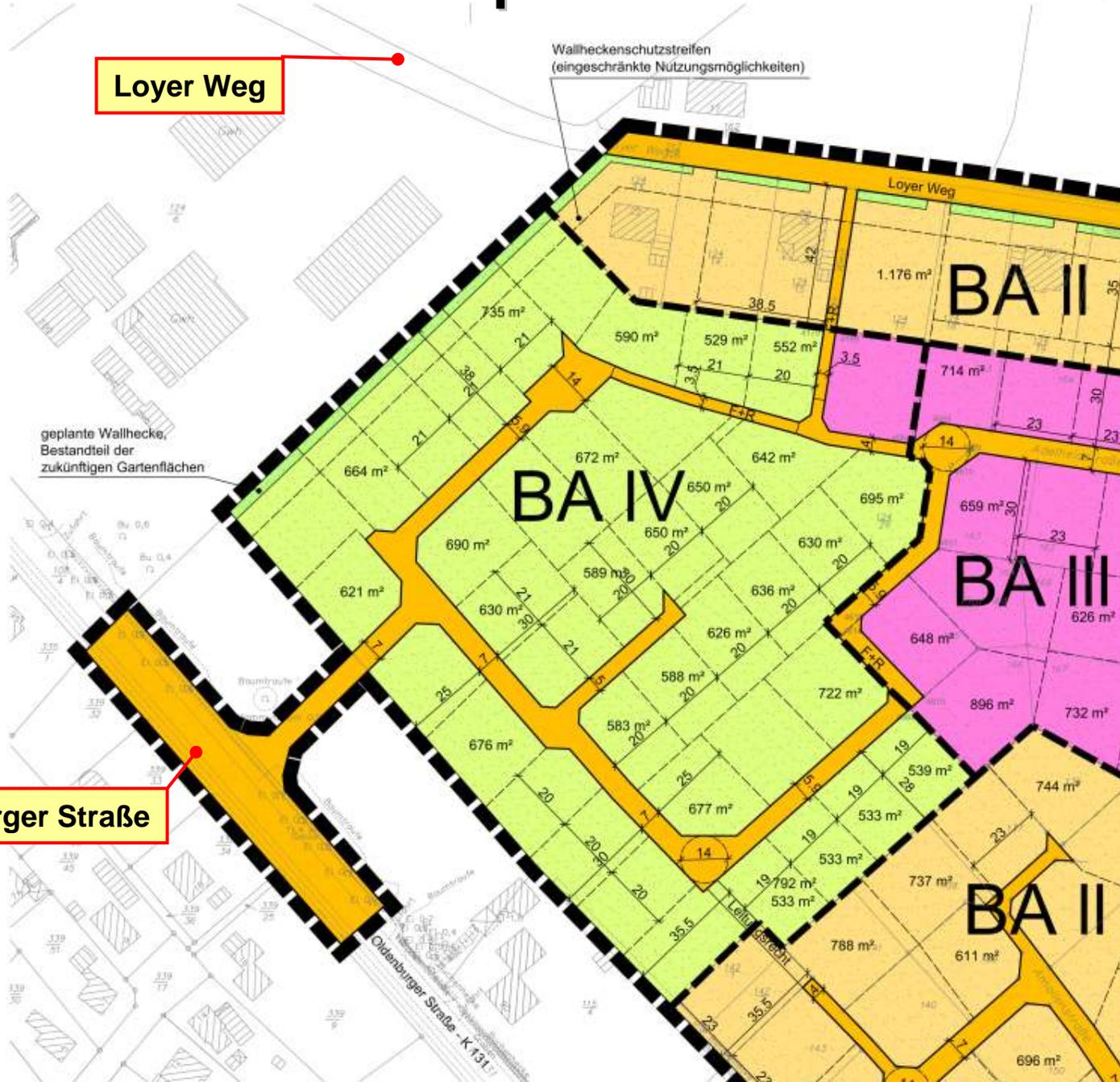
Aktualisierter Rahmenplan: BA IV vom 22.10.2010

Loyer Weg

Wallheckenschutzstreifen
(eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten)

geplante Wallhecke,
Bestandteil der
zukünftigen Gartenflächen

Oldenburger Straße



Bestandsplan



- BIOOPTYPEN**
- GEBÜSCHE UND GEHÖLZBESTÄNDE**
- BRS Sonstiges Sukzessionsgebüsch
 - HFB Baumhecke
 - HFM Strauch-Baumhecke
 - Einzelbaum
- RUDERALFLUREN**
- UHM Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
V = verbuscht
- GEBÄUDE, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN**
- OVS Straße
- Gehölze:**
- Kugel-Ah Kugelahorn
 - Ei Eiche
 - Hb Hainbuche
 - Li Linde
 - Wacholder Wacholder

Fotodokumentation

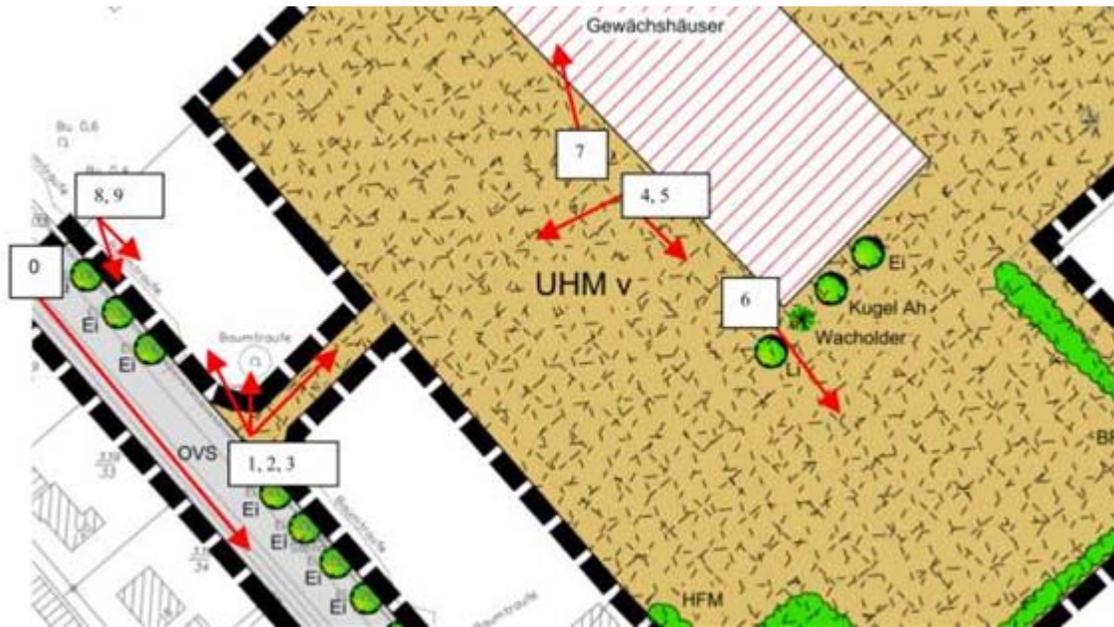


	Foto	Was sieht man?	Blickrichtung?
0		Eichen-Baumreihe entlang der Oldenburger Straße	Oldenburger Straße, nördlicher Rand des Plangebietes Richtung Süden

Fotodokumentation

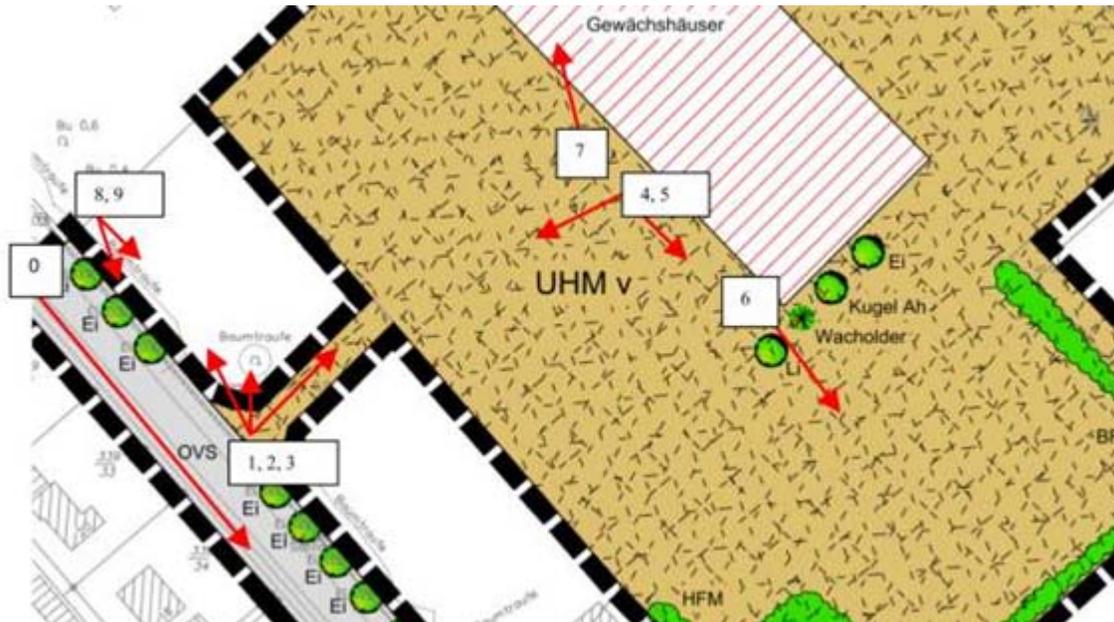


	Foto	Was sieht man?	Blickrichtung?
1		<p>Blick durch die Lücke zwischen den Eichen an der OL Straße in das Plangebiet („Grünfläche“/ halbruderale Staudenflur); links der Mammutbaum</p>	<p>von der Oldenburger Straße, auf Höhe der zukünftigen Erschließung</p>

Fotodokumentation

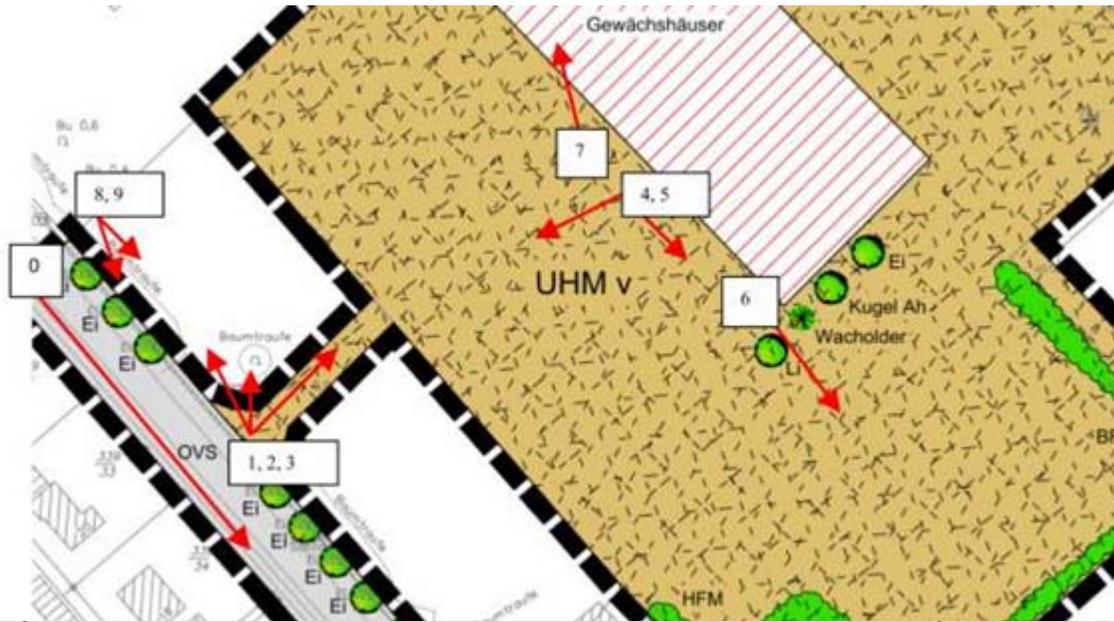
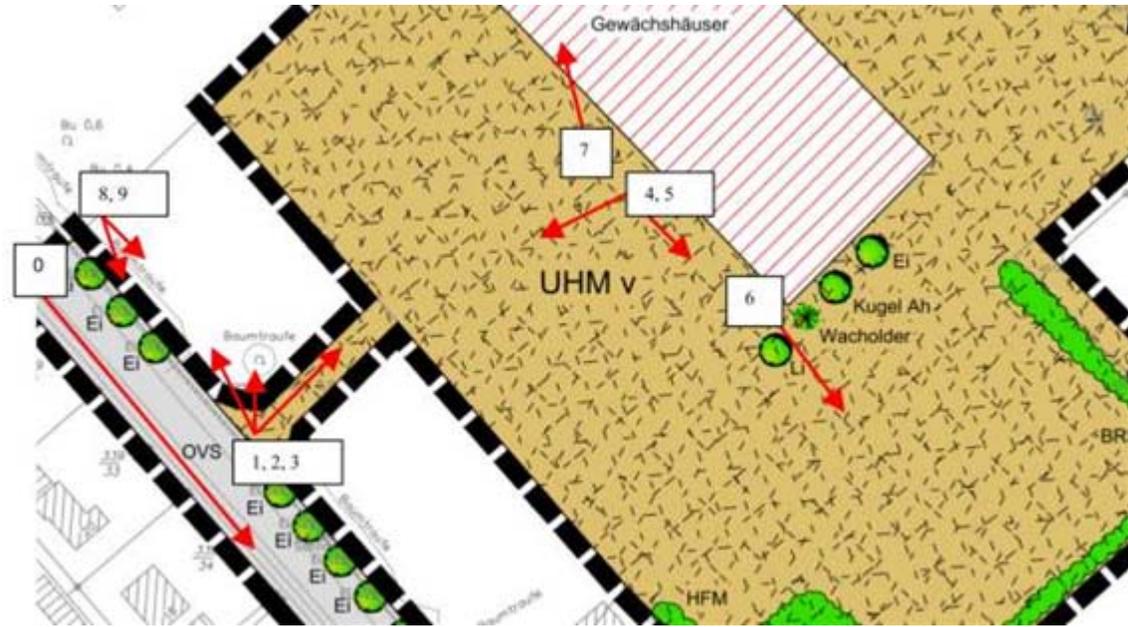


	Foto	Was sieht man?	Blickrichtung?
2		<p>Gehölzreihe (Kirsche, Säuleneiche, Zeder) zwischen Plangebiet und Oldenburger Straße, außerhalb des Plangebietes</p>	<p>Vom Grünstreifen zwischen Plangebiet und Oldenburger Straße nördlich der zukünftigen Erschließung nach Nordwesten</p>

Fotodokumentation



Foto



Was sieht man?

Mammutbaum (im Hintergrund die Gehölze aus dem vorigen Foto)

Blickrichtung?

vom Grünstreifen zwischen Plangebiet und Oldenburger Straße nördlich der zukünftigen Erschließung nach Nordwesten

Fotodokumentation

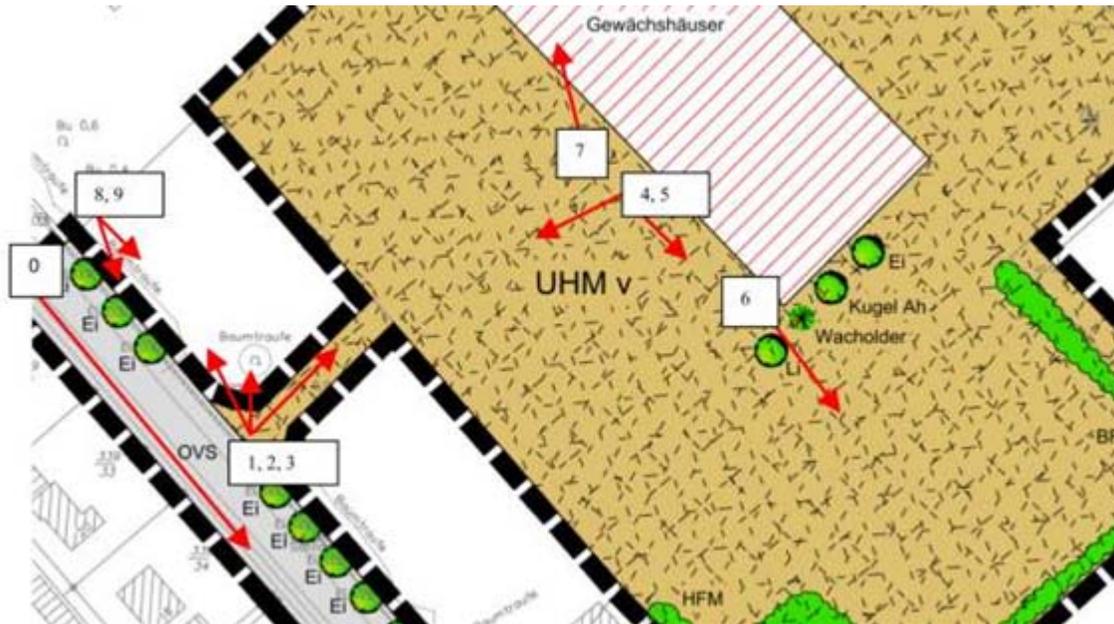


	Foto	Was sieht man?	Blickrichtung?
4		<p>südliches Plangebiet, im Hintergrund Häuser des 79c, Abraum (gerodete Stubben), halbruderales Gras- und Staudenflur</p>	<p>aus dem zentralen Plangebiet Richtung Südost</p>

Fotodokumentation

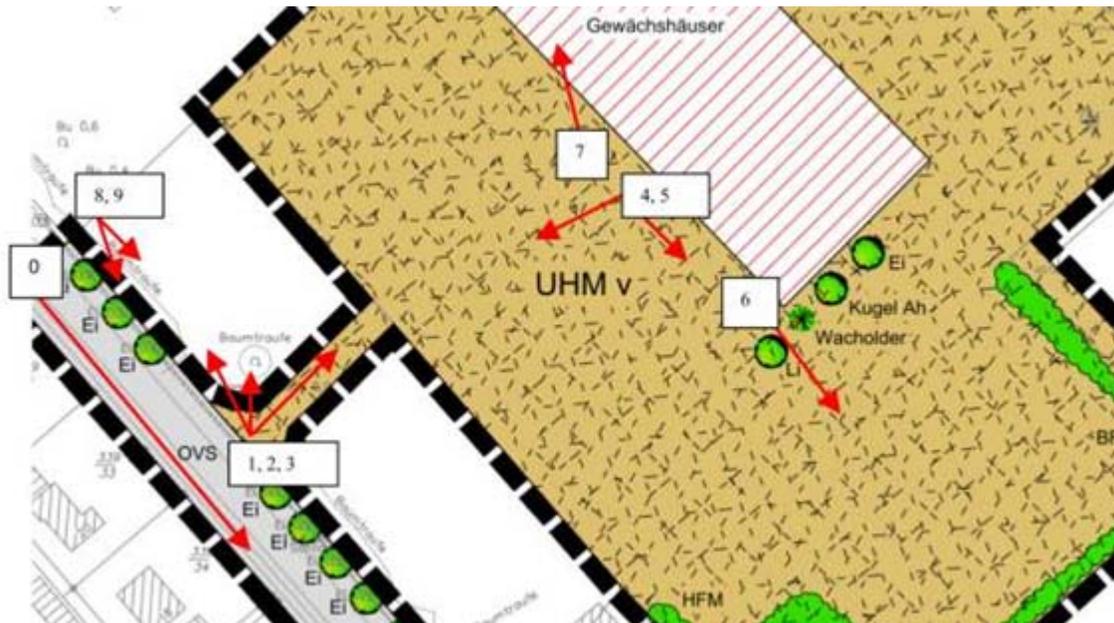


	Foto	Was sieht man?	Blickrichtung?
5		Restbestände der Baumschule, im Vordergrund Fahrspuren der Bau- und Aufräumarbeiten	aus dem zentralen Plangebiet Richtung Südost (Baugebiet 79c)

Fotodokumentation

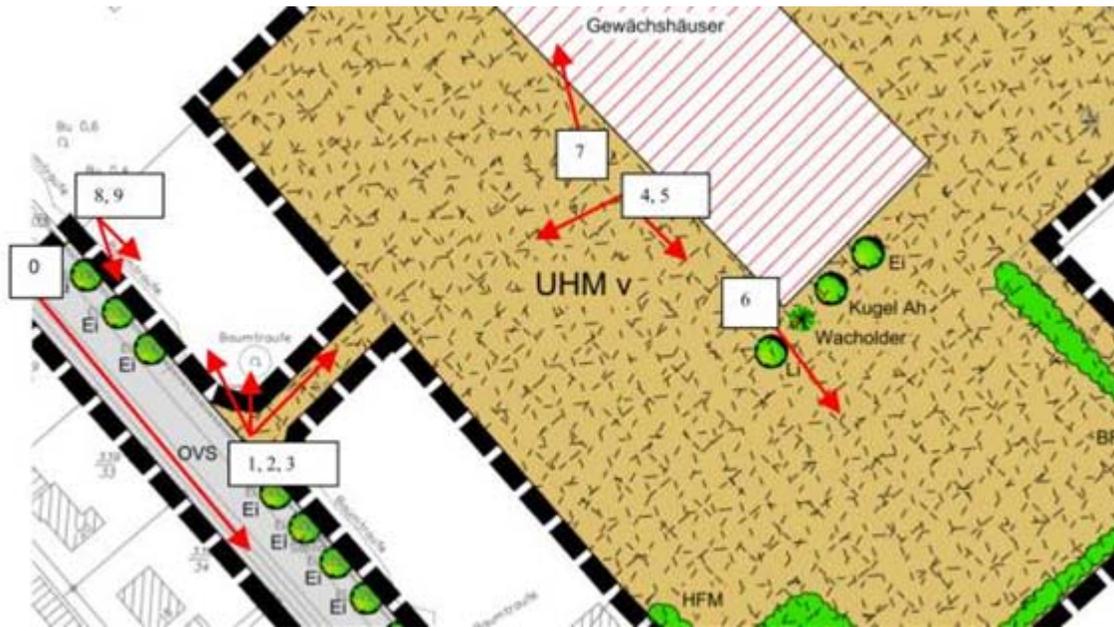


	Foto	Was sieht man?	Blickrichtung?
6		<p>verbuschende halbruderale Gras- und Staudenflur, im Hintergrund die Gehölze außerhalb des Plangebietes (in der Mitte der Mammutbaum, rechts davon die Zeder, links die Lücke zwischen den Eichen an der OL Straße)</p>	<p>aus dem zentralen Plangebiet Richtung Oldenburger Straße</p>

Fotodokumentation

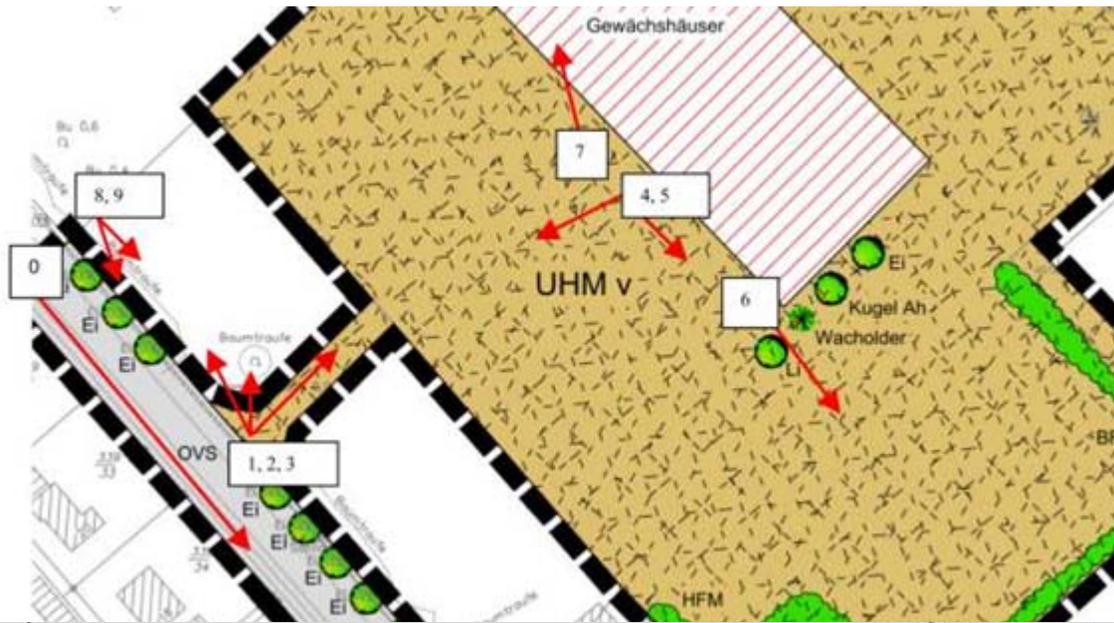


	Foto	Was sieht man?	Blickrichtung?
7		Reste der Gewächshausfundamente	im nördlichen Plan- gebiet, etwa mittig, Richtung Norden

Fotodokumentation

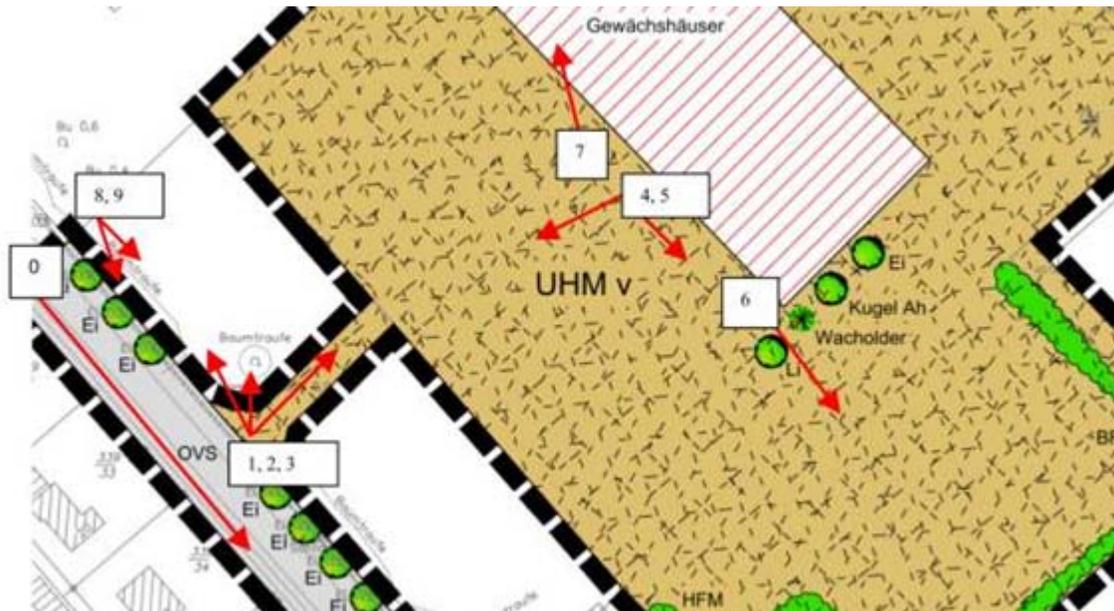


	Foto	Was sieht man?	Blickrichtung?
8		<p>Eichenreihe an der OL Straße, Grünfläche, Gehölzreihe außerhalb des Plangebietes</p>	<p>auf Höhe des nordwestlichen Plangebietsrandes parallel zur OL Straße nach Süden</p>

Fotodokumentation

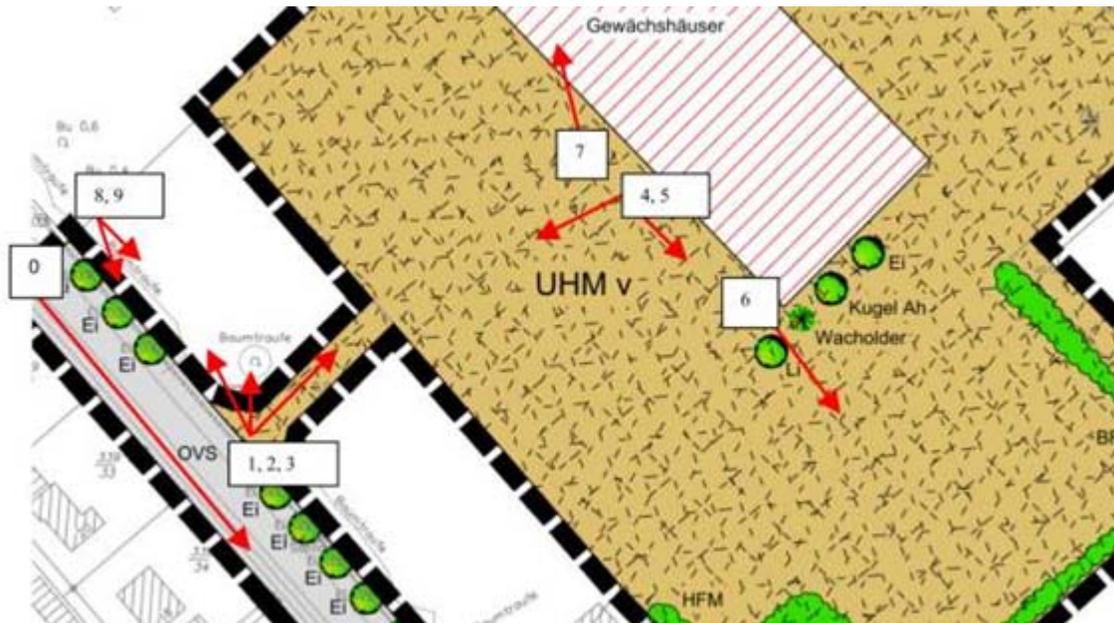
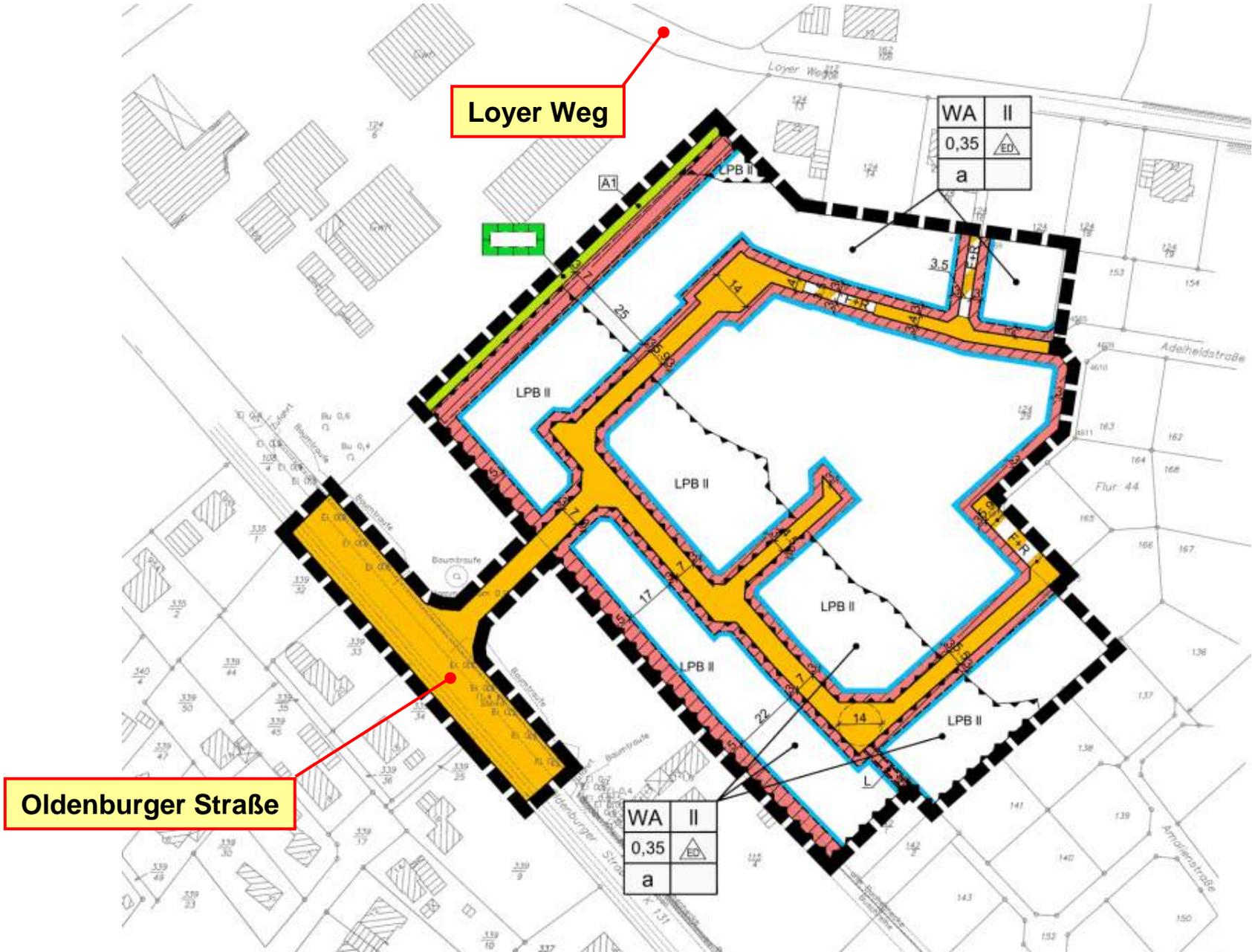


	Foto	Was sieht man?	Blickrichtung?
9		<p>Eichenreihe an der OL Straße, Grünfläche, Gehölze außerhalb des Plangebietes, im Hintergrund Mitte rechts der Mammutbaum</p>	<p>auf Höhe des nord-westlichen Plangebietsrandes parallel zur OL Straße nach Süden</p>

Bebauungsplan Nr. 79 E



Textliche Festsetzungen



1. In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig.
2. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) um bis zu 30% zulässig.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
4. In den Baugebieten gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA festgesetzt, daß Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
5. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Gebäudehöhe in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 9,50 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Fahrbahnrand.

Textliche Festsetzungen



6. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Höhe des Erdgeschosssockels in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 0,3 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Rand der Fahrbahn.
7. In den Wohn- und Aufenthaltsräumen sind in den im Planteil gekennzeichneten Bereichen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II: erf. $R'_{w,res} = 30$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
 erf. $R'_{w,res} = 30$ dB für Büro- und Sozialräume
8. Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 20 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A 1 ist eine Wallhecke anzulegen. Der Wall ist mit einer Breite von 2 m am Wallfuß und einer Kronenbreite von 0,8 m anzulegen. Beidseitig des Walls sind auf je 0,5 m Mulden anzulegen. Die Bepflanzung erfolgt einreihig mit Stieleiche, Birke, Eberesche in der Baumschicht (Pflanzabstand 20 m) und Hartriegel, Faulbaum, Heckenkirsche, Schwarzer Holunder, Felsenbirne, Hasel in der Strauchschicht.
9. Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der Wallhecken bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen auf den Baugrundstücken im Abstandsbereich von 7 m in den gekennzeichneten Flächen unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften



1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 und 3 ist identisch mit den im festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 E festgesetzten allgemeinen Wohngebieten.

2. Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude sind mit symmetrischen geneigten Dächern zu errichten. Die Dachneigung muss mindestens 20° und darf höchstens 50° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind

- untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO,
- Wintergärten,
- an der Traufseite eines Wohngebäudes errichtete Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerggiebel mit einer Dachneigung vom maximal 68°, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelbreite geringer als 50 % der Länge des Wohngebäudes ist,

Pulldächer mit einer Mindestneigung von 25° sind zulässig.

3. Dachaufbauten/Dachausbauten

Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden. Ihre Gesamtlänge darf – gemessen an der breitesten Stelle - 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muß mindestens 1,50 m betragen.

4. Oberirdische Freileitungen

Gemäß § 56 Nr. 4 NBauO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.